

서울서부지방법원 2022. 12. 22 선고 2022나41215 판결 [임차보증금 반환 청구]

재판경과

서울서부지방법원 2022. 12. 22 선고 2022나41215 판결

서울서부지방법원 2021. 12. 14 선고 2021가단237582 판결

전 문

원고, 피항소인주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 한결

담당변호사 윤복남

피고, 항소인B

소송대리인 법무법인(유한) 한별

담당변호사 이효주, 허종선

변론 종결2022. 11. 24.

판결 선고2022. 12. 22.

제1심판결서울서부지방법원 2021. 12. 14. 선고 2021가단237582 판결

주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액을 초과하는 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

피고는 원고에게 105,270,000원 및 이에 대하여 2021. 6. 30.부터 2022. 12. 22.까지는 연 6%,

그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고의 나머지 항소를 기각한다.

3. 소송 총비용 중 10%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 108,922,000원 및 그 중 106,250,000원에 대하여는 2021. 6. 30.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을, 2,672,000원에 대하여는 제1심판결 선고일부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2009. 3. 3. 주식회사 D(이하 'D'라 한다)와 사이에 D 소유의 고양시 일산구 E건물 F 내지 G호 면적 합계 1,474.92m²(이하 '이 사건 상가'라 하고, 이 사건 상가를 포함한 건물 전체는 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 보증금 1억 3,000만 원, 월 임대료 1,100만 원(부가가치세 별도, 이하 따로 표시하지 않는 한 같다), 임대차기간 2009. 7. 1.부터 2011. 6. 30.까지로 정한 임대차계약(이하 '최초 임대차계약'이라 한다)을 체결한 후, 그 무렵 위 보증금 1억 3,000만 원을

지급하고, 2009. 7. 1.경 이 사건 상가를 인도받아 점유·사용하다가, 2011. 6. 30. 보증금과 월 임대료는 변경하지 않고, 임대차기간을 2012. 6. 30.까지로 연장하는 임대차계약을 다시 체결하였다.

나. 피고는 2011. 7. 12. D로부터 이 사건 상가의 소유권을 이전받았고, 같은 날 원고와 사이에 원고와 D 사이의 임대차계약을 그대로 승계하기로 하면서 임대인을 피고, 임차인을 원고로 변경한 새로운 임대차계약서를 작성하였다.

다. 이후 원고와 피고는 임대차계약의 만기가 도래하면 기간을 연장하는 계약을 아래 표와 같이 순차로 체결하였는데, 2020. 6. 30. 마지막으로 임대차계약을 체결하면서(이하 최후의 임대차계약을 '이 사건 임대차계약'이라 한다) 임대차계약이 종료한 경우 임차인은 이 사건 상가를 임차할 당시의 상태로 원상복구하여 반환하며, 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하는 것으로 약정하였다(2020. 6. 30.자 임대차계약서 제5조).

2011. 7. 12.	피고	원고	2012. 6. 30.	1억 3,000만 원	1,100만 원
2012. 6. 5.	피고	원고	2014. 6. 30.	1,100만 원	
2014. 6. 30.	피고	원고	2016. 6. 30.	1,100만 원	
2016. 6. 30.	피고	원고	2017. 6. 30.	1,200만 원	
2017. 6. 30.	피고	원고1) 원고의 상호는 설립시 '주식회사 A'였으나, 2017. 5. 4. '주식회사 H'으로 변경등기가 마쳐졌다가 2020. 4. 8. 다시 '주식회사 A'로 변경등기가 마쳐졌다.	2018. 6. 29.	1,200만 원	
2018. 6. 29.	피고	원고	2019. 6. 29.	1,250만 원	
2019. 6. 30.	피고	원고	2020. 6. 29.	1,250만 원	
2020. 6. 30.	피고	원고	2021. 6. 29.	1,250만 원	

라. 원고는 이 사건 임대차계약의 계약기간 만료 약 3개월 전인 2021. 3. 26.경 피고에게 임대차계약 종료의 의사를 통보한 후 2021. 6. 7.경 원고 담당직원이 피고와 통화하면서 계약 종료시 나가겠으니

원상회복에 관하여 논의하자고 하자 피고는 며칠 기다리라고 하였으나 이후 피고와 연락이 되지 않았다. 그래서 원고는 이 사건 상가를 인도 받은 이후 설치한 내부 칸막이 등을 제거한 후 2021. 6. 29.경 이 사건 상가를 비우고 이사하면서 시건장치를 하였다. 이후 원고 직원이 2021. 7. 1.경 피고에게 임대차보증금의 반환을 요구하였으나 피고는 후속 임차인을 구하기까지 2~3개월의 시간을 요구하였다.

마. 한편, 피고는 2021. 7. 22. 주식회사 I(이하 '소외 회사'라 한다)과 사이에 이 사건 상가(796.83㎡, F호 내지 G호 전유부분)에 관하여 보증금 1억 5,000만 원, 차임 월 1,500만 원, 임대차기간 2021. 8. 1.부터 2026. 7. 31.까지로 정한 임대차계약을 체결하였고, 소외 회사가 그 무렵 이 사건 상가에 관하여 인테리어공사를 진행하였다.

바. 피고는 2021. 9. 3. 원고에게 1,000만 원을 송금하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 17, 20, 21, 24, 26호증, 을 제6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고의 청구원인 요지

- 1) 이 사건 임대차계약은 2021. 6. 29. 기간만으로 종료되어 원고는 원상복구를 완료하고 다른 곳으로 이사하면서 피고로부터 임대차보증금을 반환받지 못하여 이 사건 상가에 시건장치를 했다.
- 2) 그런데 피고는 원고에게 임대차보증금을 반환하지 않은 채 2021. 8. 26. 및 같은 달 28.경 원고가 설치한 시건장치를 파손하고 문을 강제로 개방하였으며 벽체 일부분을 임의로 철거하였다.
- 3) 이후 원고가 다시 벽체공사를 하고 도어락을 교체하였는데 피고는 2021. 9. 4. 및 같은 달 5. 다시 위 시건장치를 파손하고 도어락 비밀번호를 임의로 교체하는 재물손괴를 하였다.
- 4) 따라서, 피고는 원고에게 임대차보증금 1억 3,000만 원에서 원고가 미지급한 2021. 6.분 임대료 1,375만 원(부가가치세 포함), 피고가 일부 지급한 1,000만 원을 공제한 106,250,000원(=1억 3,000만 원 - 1,375만 원 - 1,000만 원)과 원고가 설치한 시건장치 파손 등으로 인하여 원고가 입은 손해 2,672,000원 합계 108,922,000원2) (= 106,250,000원 + 2,672,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장 요지

1) 원고는 최초 임대차계약 체결시 '기간 종료시 준공 당시 물건으로 원상복구하여 임대인에게 조건 없이 명도한다'고 약정하였다.

2) 이 사건 상가는 준공 당시 각 호실별로 경계벽(칸막이 등), 출입문이 있었고 전기배전도 따로 되어 있었는데, 현재 이 사건 상가에는 위와 같은 시설이 없고, 바닥도 원고의 필요에 의하여 추가적인 바닥재를 덧붙여서 사용하였으므로 최초 바닥을 새로 설치할 의무가 있음에도 원고는 원상회복의무를 완료하지 않은채 퇴거하였다.

3) 따라서 원고는 피고에게 원상회복비용³⁾으로 ① 에어컨 철거비용 98만 원, ② 샷시 및 칸막이 공사 8,745,000원 중 4,372,500원, ③ 신규 임차인이 원상회복비용을 지출함에 따라 피고가 면제하여 준 신규 임차인에 대한 6개월간의 차임 상당 9,000만 원, ④ 원고가 미납한 원상회복공사를 완료할 때까지의 차임 상당액과 관리비를 지급할 의무가 있으므로 피고가 원고에게 지급할 임대차보증금에서 위 돈이 공제되어야 한다.

다.

3. 청구원인에 관한 판단

가. 피고의 보증금 반환의무

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2021. 6. 29. 기간만으로 종료되었으므로 피고는 원고에게 임대차보증금 1억 3,000만 원 중 원고가 자인하는 미지급 2021. 6.분 임대료 1,375만 원(=1,250만 원 × 1.1), 원상회복을 위한 에어컨 철거비용 98만 원과 이미 반환된 보증금 1,000만 원을 공제한 나머지 105,270,000원(= 1억 3,000만 원 - 1,375만 원 - 98만 원 - 1,000만 원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 손해배상의무 존재 여부

나아가 피고에게 원고가 설치한 시건장치 손괴 등으로 인한 손해배상의무가 있는지에 관하여 보건대, 갑 제9 내지 16호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2021. 6. 29. 이 사건 상가에서 퇴거하면서 시건장치를 설치한 이후 누군가에 의하여 시건장치가 훼손되었고, 이에 따라 원고가 추가 시건장치 및 벽체 설치공사를 한 사실, 원고가 피고에게 이 사건 상가의 열쇠를 교부하지 않았음에도 소외 회사가 이 사건 상가의 인테리어 공사를 실시한 사실은 인정되나, 위

인정사실만으로는 피고 또는 피고의 의뢰 혹은 지시를 받은 중개인 C가 이 사건 상가의 시건장치를 파손하는 등의 행위를 하였다고 인정하기 부족하고, 달리 원고의 위 주장사실을 인정할 증거가 없으므로 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 피고의 주장에 관한 판단

가. 원고의 원상회복의무의 내용

앞서 든 증거에 의하면, 원고와 D 사이의 이 사건 상가에 관한 2009. 3. 3.자 최초 임대차계약서에 '기간 만료시 을(원고)은 이 사건 상가와 관련하여 갑(D)이 득한 허가 등을 취소하고 준공 당시 물건으로 원상복구하여 갑(D)에게 조건 없이 명도한다'고 기재되어 있는 사실(갑 제20호증의 1, 제8조)은 인정할 수 있으나, 한편, 원고와 D가 2009. 3. 3. 작성한 또 다른 임대차계약서 및 원고와 피고가 2011. 7. 12. 작성한 임대차계약서에는 '임대차계약이 종료한 경우 임차인은 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 돌려 준다'고 기재되어 있고(갑 제20호증의 2, 갑 제21호증의 1의 각 제6조), 원고와 피고가 2020. 6. 30. 작성한 이 사건 임대차계약서에는 '임대차계약이 종료한 경우 임차인은 위 부동산을 임차할 당시의 상태로 원상복구하여 임대인에게 반환한다'(갑 제21호증의 8, 제5조)고 기재되어 있는 사실을 인정할 수 있으므로, 임대차계약 종료시 원고의 원상회복의무의 내용은 이 사건 임대차계약에 따라 이 사건 상가를 최초 임차할 당시인 2009. 7. 1. 당시의 상태로 원상회복하는 것으로 변경되었다 할 것이므로, 원고는 2009. 7. 1. 당시의 상태로 이 사건 상가를 원상회복할 의무가 있다.

나. 원상회복비용 등 공제 여부

1) 임대차계약에 있어 임대차보증금은 임대차 종료 후에 발생하는 임료 상당의 부당이득반환채권 뿐만 아니라 훼손된 건물 부분의 원상복구 비용 상당의 손해배상채권 등도 담보하는 것이므로, 임대인으로서의 임대차보증금에서 그 피담보채무를 공제한 나머지만을 임차인에게 반환할 의무가 있고, 그 임대차보증금에 의하여 담보되는 부당이득반환채권 및 손해배상채권의 발생에 관한 주장·입증책임은 임대인이 부담한다{ 대법원 1995. 7. 25. 선고 95다14664, 14671(반소) 판결 참조).

2) 그런데 아래에서 보는 사정들에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 피고에게 이

사건 상가를 2009. 7. 1. 당시의 상태로 원상회복하는데 필요한 비용으로 195,201,600원 또는 95,352,500원을 지급하여야 할 의무가 있다거나 원고가 2021. 6. 30. 이후 차임 상당 부당이득을 반환하여야 한다는 피고의 주장을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

가) 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 2009. 7. 1. 이 사건 상가를 인도받을 당시 이 사건 상가의 상태를 알 수 없다.

다만, 갑 제29 내지 31호증의 각 기재에 의하면, 2008. 1. 30.에 이 사건 건물 중 6층을 J호부터 G호로 구분하는 변경등기가 마쳐진 사실은 인정할 수 있으므로 2009. 7. 1.경에 이 사건 상가의 각 호실에 관하여 경계벽이 있었을 가능성은 있다.

그러나, 건물의 구분소유를 위하여 반드시 건물에 경계벽을 설치하여야 할 필요가 있다고 할 수 없고4), 피고가 제출하는 평면도 중을 제4호증의 1, 을 제10호증은 모두 이 사건 건물 4층의 평면도이고, 을 제4호증의 2는 이 사건 건물 7층의 평면도로 보이며, 을 제5호증은 원고가 반환한 이후의 이 사건 상가 사진인 점 등에 비추어 볼 때 위 구분등기가 마쳐진 사실만으로 이 사건 상가 내부에 피고 주장과 같이 각 호실을 구분하는 경계벽이 있었다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 2009. 7. 1.경 이 사건 상가의 각 호실 사이에 경계벽이 있었다거나 이 사건 상가의 바닥 및 배전시설 등에 관한 피고의 주장사실을 인정할 증거가 없다.

나) 피고가 이 사건 상가의 원상회복비용에 관한 증거로 제출하는 증거 중 을 제3호증은 피고의 요청에 따라 2021. 9.경 작성된 견적서에 불과하고 피고가 위 비용을 직접 지급하지도 않았으며, 을 제8, 9호증은 이 사건 상가의 새로운 임차인인 소외 회사가 자신의 사용목적에 따른 인테리어 공사를 하기 위한 비용내역서이고, 피고가 소외 회사에게 6개월 간의 차임을 면제하였다고 하더라도 그것이 이 사건 상가를 2009. 7. 1. 당시의 상태로 원상회복하기 위한 비용에 갈음한 것이라고 볼 만한 아무런 증거가 없는 점 등에 비추어 볼 때 위 증거들만으로 원상회복비용에 관한 피고의 주장을 인정할 수 없다.

다) 원고는 피고로부터 위임을 받은 중개인 C와 협의하여 원상회복의무를 모두 이행하였다고 주장하고 있는데, C에게 피고를 대리할 권한이 있었다거나 원고가 C를 피고의 대리인으로 믿는데 정당한 이유가 있다고 볼 증거는 없다. 그러나 그러한 사정만을 들어 원상회복비용에 관한 피고의

주장을 그대로 받아들일 수는 없다.

라) 피고는 원고에게 2021. 6. 30. 이후 원상회복의무를 완료할 때까지의 차임 상당 부당이득반환의무가 있다고 주장하고, 원고가 2021. 6. 29. 이전에 이 사건 상가에서 이사를 하면서 시건장치를 한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 원고는 피고로부터 임대차보증금을 반환받을 때까지 이 사건 상가를 점유할 권리가 있을 뿐 아니라, 2021. 6. 30. 이후에는 이 사건 상가를 비워 놓았을 뿐 임대차의 본래 목적대로 사용·수익하지 않다가 2021. 8. 이후 피고와 임대차계약을 체결한 소외 회사가 이 사건 상가에 인테리어공사를 한 사실 역시 앞서 인정한 바와 같으므로 원고가 2021. 6. 30. 이후 이 사건 상가를 권원 없이 점유함으로써 부당이득을 얻었다고 볼 수 없다.

3) 따라서 피고가 반환할 임대차보증금에서 원상회복비용과 차임 상당 부당이득을 공제하여야 한다는 피고의 주장은 모두 이유 없다.

5. 결론

그렇다면, 피고는 원고에게 이 사건 임대차보증금 중 나머지 105,270,000원 및 이에 대하여 이 사건 임대차계약 종료일 다음날인 2021. 6. 30.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 당시판결 선고일인 2022. 12. 22.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

따라서 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 피고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결 중 위 인정금액을 초과하는 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각하며, 피고의 나머지 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김진철

판사이승원

판사이주현

1) 원고의 상호는 설립시 '주식회사 A'였으나, 2017. 5. 4. '주식회사 H'으로 변경등기가 마쳐졌다가

2020. 4. 8. 다시 '주식회사 A'로 변경등기가 마쳐졌다.

2) 원고는 제1심에서 청구한 108,922,000원에서 에어컨 철거비 98만 원이 추가로 공제되어야 한다고 항소심에서 인정하였으나 청구취지 금액은 변경하지 않았다.

3) 피고는 2022. 6. 8.자 준비서면에서 원상회복을 위한 공사비용이 총 195,201,600원(= 177,456,000원(=각종 기존 시설 철거 공사비용 19,400,000원 + 벽체(칸막이) 설치 공사비용 92,765,000원 + 바닥 공사비용 28,951,000원 + 전기 공사비용 36,340,000원) + 부가가치세 17,745,600원(=177,456,000원 × 0.1))이라고 주장하였으나, 2022. 10. 26.자 준비서면에서는 원상회복비용이 95,352,500원(=에어컨 철거 공사비 98만 원 + 샷시 및 칸막이 공사비 4,372,500원 + 신규 임차인에게 면제한 원상회복비용 상당의 차임액 9,000만 원)이라고 주장하고 있다.

4) 1동의 건물에 대하여 구분소유가 성립하기 위해서는 객관적·물리적인 측면에서 1동의 건물이 존재하고, 구분된 건물부분이 구조상·이용상 독립성을 갖추어야 할 뿐 아니라, 1동의 건물 중 물리적으로 구획된 건물부분을 각각 구분소유권의 객체로 하려는 구분행위가 있어야 한다. 여기서 구분행위는 건물의 물리적 형질에 변경을 가함이 없이 법률관념상 건물의 특정 부분을 구분하여 별개의 소유권의 객체로 하려는 일종의 법률행위로서, 그 시기나 방식에 특별한 제한이 있는 것은 아니고 처분권자의 구분의사가 객관적으로 외부에 표시되면 인정된다(대법원 2013. 1. 17. 선고 2010다71578 전원합의체 판결 등 참조).